

GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 dicembre 2021

Integrale

Condominio - Lastrico solare ad uso esclusivo solo ad alcuni condomini - Partecipazione al giudizio promosso contro il condominio

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA

SEZIONE SECONDA CIVILE

In persona dei Consiglieri:

Dott.ssa Carmela Alparone Presidente

Dott.ssa Angela Latella Consigliere

Dott. Fabrizio Pelosi Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente sentenza nella causa tra:

(..) e (...), rappresentata dall'avv. La.Bo. come da mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta.

APPELLANTE

CONTRO

Condominio via (...) 91 Genova, in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato dall'avv. Lu.Ma., per procura in calce alla comparsa.

APPELLATO

MOTIVI

(..) e (...) hanno citato in giudizio, innanzi al Tribunale di Genova, il sig. (...) ed il condominio via (...) 91 Genova ed hanno chiesto di condannare i convenuti al risarcimento dei danni subiti dal box di loro proprietà a causa delle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare in uso esclusivo del condomino (...).

Il Tribunale di Genova ha deciso la causa con la sentenza, passata in giudicato, n. 11 del 2012, con cui ha disposto che le spese per i lavori di rifacimento e/o manutenzione straordinaria dei distacchi/terrazzi del caseggiato fossero ripartite ai sensi dell'art. 1126 c.c.

Analogamente, la sentenza ha disposto che i lavori di ripristino del box venissero ripartiti secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c. La sentenza ha, infine, considerato il condominio soccombente rispetto alle domande proposte dagli attori e l'ha condannato a rifondere le spese di lite a favore dei sig.ri (...) e (...).

(..) e (...) hanno intimato atto di precetto, datato 18 ottobre 2017, al condominio, per ottenere l'adempimento degli obblighi posti dalla sentenza di cui sopra. Secondo i predetti, infatti, la sentenza, laddove aveva previsto che le spese di rifacimento del lastrico e del box dovevano essere ripartite ai sensi dell'art. art. 1126 c.c., aveva inteso porre i 2/3 delle relative spese a carico del condominio e 1/3 a carico del condomino usuario esclusivo.

Il condominio ha proposto esecuzione all'opposizione innanzi al Tribunale di Genova, sostenendo che la sentenza non poteva costituire titolo esecutivo nei suoi confronti ai fini indicati da parte degli odierni appellanti.

Infatti, secondo il condominio, l'art. 1126 c.c., secondo la giurisprudenza univoca, obbliga unicamente i condomini proprietari degli immobili di cui il lastrico solare costituisce copertura a contribuire per 2/3 alle spese inerenti il lastrico. Nel caso di specie, il terrazzo in questione era sovrastante unicamente il box degli odierni appellanti.

I sig.ri (...) e (...) hanno chiesto di dichiarare inammissibile l'opposizione e, comunque, di respingerla.

La causa è stata decisa dal Tribunale di Genova con la sentenza 298/19, con la quale il Tribunale ha accolto l'opposizione ed ha dichiarato l'insussistenza del diritto degli appellanti a procedere in via esecutiva nei confronti del condominio ai sensi della sentenza sopra richiamata, aderendo sostanzialmente alla tesi di parte opponente. Secondo il Tribunale, la sentenza 11/12 del Tribunale di Genova non aveva condannato il condominio a contribuire alle spese in misura pari ai 2/3. Infatti, l'art. 1126 c.c. obbliga al pagamento delle spese di rifacimento del terrazzo e di ripristino del box, oltre al condomino che è titolare di un uso esclusivo, i soli condomini le cui proprietà sono sottostanti il terrazzo.

Nel caso di specie, secondo il Tribunale, era pacifico che l'unico immobile a cui il terrazzo fungeva da copertura era, appunto, il box degli appellanti.

La sentenza ha, poi, condannato gli appellanti alla refusione delle spese di lite del condominio.

I sig.ri (...) e (...) hanno impugnato la sentenza in esame e ne hanno chiesto la riforma integrale con rigetto dell'opposizione.

Il condominio si è costituito in giudizio ed ha chiesto di confermare la sentenza.

La causa è stata presa in decisione all'udienza del 21 settembre 2021 sulle conclusioni riportate in epigrafe.

In sede di precisazione delle conclusioni, parte appellante ha chiesto ex art. 281 quinquies c.p.c., la discussione orale della causa. La norma si applica unicamente al giudizio innanzi al Tribunale in composizione monocratica, mentre per l'appello la discussione orale è disciplinata dall'art. 352 c.p.c..

Tale norma richiede, però, che la richiesta di discussione orale, proposta in sede di precisazione delle conclusioni, sia reiterata, innanzi al Presidente del collegio, alla scadenza delle memorie ex art. 190 c.p.c. In difetto di tale istanza, non presentata dalla parte interessata, la richiesta di discussione orale deve considerarsi rinunciata. Con il primo motivo, l'appellante ha sostenuto che il Tribunale aveva sbagliato nel ritenere pacifica la circostanza che il lastrico coprisse solo la proprietà degli appellanti, in quanto copriva anche l'intercapedine condominiale posta in aderenza ai muri perimetrali, come si evinceva dalla ctu disposta nel corso del giudizio conclusosi con la sentenza 11 del 2012. Inoltre, la sentenza aveva chiaramente affermato la responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c., sostenendo che "appare fondata e merita, pertanto, accoglimento la domanda attorea volta alla condanna del Condominio (da ritenersi responsabile ex art. 2051 c.c.) alla realizzazione dei lavori di ripristino del box non ancora eseguiti e consistenti, secondo quanto puntualmente affermato dall'arch. Viale (...) sua relazione depositata il 20.10.2010, 1) nella "rasatura e carteggiatura della parete sud e del pilastro sudest", 2) nella "tinteggiatura" della parete est, 3) nelle opere descritte dallo stesso consulente ai punti 4,9 10 pag. 18 e 19 (tutti relativi al pavimento box) della precedente relazione del 21/09/2009, nonché nelle 4) opere indicate nel medesimo elaborato ai punti 3".

Il giudice di prime cure non si era pronunciato sull'eccezione degli odierni appellanti, secondo cui in sede di opposizione all'esecuzione la parte condannata non può far valere fatti estintivi o impeditivi del diritto riconosciuto dalla sentenza che avrebbe dovuto dedurre con un'eventuale appello.

Con il secondo motivo, gli appellanti hanno lamentato che gli onorari liquidati a loro carico a titolo di spese di lite erano eccessivi e sproporzionati.

Il primo motivo è fondato, con conseguente assorbimento del secondo. E' pacifico, in giurisprudenza, che al Giudice dell'opposizione all'esecuzione non è consentito integrare o correggere il titolo esecutivo e che, nel giudizio di opposizione, non possono essere dedotti fatti estintivi, impeditivi o modificativi verificatisi prima della maturazione delle preclusioni processuali nel giudizio di cognizione che ha portato alla formazione di tale titolo.

Secondo la giurisprudenza pacifica, il giudice può compiere, nei confronti della sentenza esecutiva o passata in giudicato, solo una attività interpretativa, volta ad individuarne l'esatto contenuto e la portata precettiva sulla base del dispositivo e della motivazione, con esclusione di ogni riferimento ad elementi esterni (Cass. 13811/13). Nel caso di specie, diversamente, il Tribunale non si è attenuto a tali principi, in quanto non si è limitato ad interpretare il titolo azionato, ma, per determinarne il dictum della sentenza, l'ha integrata, andando a compiere un accertamento di fatto (identificazione del solo box di proprietà degli opposenti quale unico bene a cui il

terrazzo funge da copertura) di cui non c'è traccia nella sentenza 11 del 2012. In tal modo, si è modificata la portata soggettiva della sentenza in questione che ha visto, come parte soccombente e, quindi, come soggetto condannato, a seguito dell'accoglimento delle domande degli odierni appellanti, il condominio.

Del resto, aderendo all'interpretazione/integrazione della sentenza proposta dal condominio e recepita nella sentenza impugnata, secondo cui unici soggetti tenuti alla partecipazione delle spese indicate nel dispositivo erano proprio gli odierni appellanti, non si spiegherebbe perché, allora, il Tribunale di Genova, nella sentenza 11/12, ha considerato il condominio soccombente, condannandolo, su tale presupposto, a rifondere le spese di lite sostenute proprio dai sig.ri (...) e (...). Si legge, infatti, nella sentenza in commento: "... appare fondata e merita, pertanto, accoglimento la domanda attorea volta alla condanna del condominio (da ritenersi responsabile ex art. 2051 c.c.) alla realizzazione dei lavori di ripristino del box..." e si precisa che il condominio è "soccombente" rispetto a tali domande. L'art. 1126 c.c. prevede che le spese di riparazione o ricostruzione del lastrico sono per 1/3 a carico dei condomini che ne hanno l'uso esclusivo, mentre per la quota restante di 2/3 "sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve".

E' evidente che la sentenza del Tribunale di Genova n. 11/12, nel momento in cui ha richiamato l'art. 1126 c.c. per decidere sulla ripartizione delle spese, ha inteso applicare la prima parte della norma che prevede, appunto, che le spese "sono a carico di tutti i condomini dell'edificio", senza alcuna limitazione soggettiva, tant'è che non ha compiuto alcun accertamento in ordine a quali fossero le proprietà servite dal lastrico; del resto, i sig.ri (...) e (...) hanno promosso domanda risarcitoria nei confronti del condominio e non di singoli condomini.

La giurisprudenza ritiene che sia preciso onere dei condomini che chiedono di essere esonerati dalle spese di rifacimento di cose, comuni solo ad alcuni, partecipare al giudizio promosso contro il condominio, evidenziando l'esistenza di un condominio parziale, pena la inopponibilità della circostanza al terzo danneggiato (Cass. 16562/15; Cass. 107 17/11), non essendo possibile far valere l'estraneità neppure con l'opposizione di terzo (Cass. 4437/17).

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate secondo i valori minimi di cause di valore indeterminabile complessità bassa, esclusa la fase istruttoria.

P.Q.M.

In accoglimento dell'appello proposto da (...) e (...); respinge l'opposizione all'esecuzione proposta dal condominio di via (...) 91 Genova; condanna il condominio di via (...) 91 Genova a rifondere a (...) e (...) le spese di lite del giudizio di primo grado che liquida in Euro 2.768,00 per compensi, oltre e spese generali al 15% ed accessori di legge e le spese di appello che liquida in Euro 3.308,00 oltre spese generali al 15% e accessori di legge.

Così deciso in Genova il 14 dicembre 2021.

Depositata in Cancelleria il 30 dicembre 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 dicembre 2021

Massima redazionale

Condominio - Lastrico solare ad uso esclusivo solo ad alcuni condomini - Partecipazione al giudizio promosso contro il condominio

In tema di condominio, è onere dei condomini che chiedono di essere esonerati dalle spese di rifacimento di cose, comuni solo ad alcuni, partecipare al giudizio promosso contro il condominio, pena la inopponibilità della circostanza al terzo danneggiato, in quanto non è possibile far valere l'estraneità neppure con l'opposizione di terzo.